

# קרק על חוף הכינרת – מושבת וילות או עיר גנים?

עמנואל טל

## מבוא

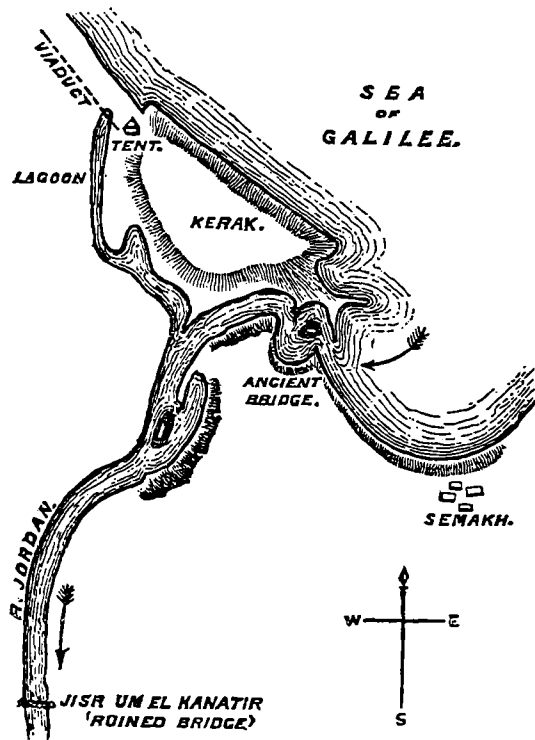
ניסיונה של חברת הכשרת היישוב להקים בעשור השני של המאה העשרים יישוב עירוני על אדמת חצי-האי קרק (Kerak) הוא עד כה בהרחבה יחסית,<sup>1</sup> אולם התמונה עדיין אינה שלמה. בכוונתי לנסות ולבחון מחדש במאמר זה את המסגרת הכרונולוגית של הפרשה תוך התמקדות בשאלת מהותו החברתית ותכניתו הפיסית של היישוב שאמור היה לקום על חוף הכינרת, ובהקשר זה יובאו גם פרטים שטרם זכו לפרסום. היוזמים כינו תחילה את הפרויקט שלהם מושבת וילות; בהמשך העדיפו את השם עיר גנים; לאחר מכן נקטו שוב את השם מושבת וילות; ולבסוף חזרו לכינוי עיר גנים. החלפת השמות בהחלט לא היתה מקרית, והיא מעוררת תהיות ומעלה שאלות: איזו צורת יישוב התכוונה חברת הכשרת היישוב להגשים בחצי-האי קרק, ואיזו דמות ביקשו הוגי הרעיון להעניק ליישוב?

במהלך השנים שבהם התרחשה פרשת קרק ניסו מוסדות התנועה הציונית צורות יישוב רבות ושונות: חוות נוטעים, חוות לימוד, חוות ניסוי, קבוצות כיבוש, קואופרציה חקלאית, משקי עזר בקרבת מושבות, קבוצות התיישבות, מושבי עובדים, פרוורים מודרניים ושכונות גנים ליד ערים קיימות ועוד.<sup>2</sup> האם ניתן לכלול אף את פרויקט קרק ברשימה ארוכה זו, או שמא היה זה ניסיון ליצור יישוב ייחודי?<sup>3</sup>

את תכנית קרק יש לבחון על רקע המאמץ ההתיישבותי הציוני באזור דרום הכינרת בכלל וחוות הלימוד כינרת בפרט. יישוב חוות כינרת נעשה כידוע על-ידי חברת הכשרת היישוב על קרקע שהחכירה לחברה הקרן הקיימת לישראל (אדמת דלאיקה). ראשוני הפועלים ומנהל החווה האגרונום משה ברמן עלו על הקרקע בתחילת הקיץ של שנת 1908. על-פי התכנית המשקית של ברמן ולפי התחזיות של כל המעורבים בהקמת החווה אמור היה מאזנה הכספי להיות חיובי והיא אמורה היתה לשאת רווחים כבר בשנת הפעלתה הראשונה.<sup>4</sup> בתכנית הראשונית של חוות הלימוד

- 1 צ' שילוני, 'הקרן הקיימת לישראל כגורם בעיצוב הנוף היישובי של ארץ-ישראל מאז הקמתה ועד פרוץ מלחמת העולם הראשונה 1897-1914', עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, תשמ"ז, עמ' 446-448; ז' וינוגרדוב, 'התכנית להקמת עיר וילות על הכרן (תל בית ירח)', אריאל, 103-102 (אלול תשנ"ד), עמ' 92-96; ל' לנדוי (דוכן), החברות הציוניות לרכישת קרקעות בארץ-ישראל 1897-1914, ירושלים תש"ס, עמ' 140-141, 147.
- 2 צ' שילוני, הקרן הקיימת לישראל וההתיישבות הציונית 1903-1914, ירושלים, 1990, עמ' 412-414; מ' שילה, נסיונות בהתיישבות: המשרד הארצישראלי – 1908-1914, ירושלים תשמ"ח, עמ' 124-120.
- 3 ראה להלן, הערה 23.
- 4 שילוני (לעיל, הערה 1), עמ' 294-310; הנ"ל (לעיל, הערה 2), עמ' 198-242; מ' שילה, 'מדיניות ההתיישבות של המשרד הארץ ישראלי 1908-1914', עבודת דוקטור, האוניברסיטה העברית בירושלים, תשמ"ה, עמ' 200-206.





האפיק הישן של הירדן וחצי-האי קרק, איור של מק-גרדור (1868-9)

לא נזכרה כוונה כלשהי לנצל חלק מאדמותיה לייסוד התיישבות עירונית כזו או אחרת. כיצד אם כן נולד רעיון ההתיישבות בקרק?

### הצעה להקים מושבת וילות על-שם נורדאו על חוף הכינרת

הוגה תכנית קרק והכוח המניע למימושה היה ארתור רופין.<sup>5</sup> על-פי הצעתו החלה חברת הכשרת היישוב בשנת 1912 להכשיר קרקע בחצי-האי קרק במטרה להקים במקום מושבת וילות.<sup>6</sup> שטח האתר המוצע היה כמאתיים דונם והוא היה חלק ממשבצת הקרקע של חוות כינרת. לדבריו של רופין עצמו הוא הגה את רעיון מושבת הווילות עוד בשנת 1908, זמן-מה לאחר בואו ארצה, דהיינו בטרם נוסדה החווה הלימודית או זמן קצר לאחר הפעלתה.<sup>7</sup> בהצלחת תכניתו ראה את הגשמת חלומו של הרצל על פיתוח חוף הכינרת למטרות תיירות ומרפא.<sup>8</sup> הנוף המרהיב שנשקף מהמקום

5 הכלכלן והסוציולוג היהודי-הגרמני ד"ר ארתור רופין (1876-1943) היה מנהלו של המשרד הארץ-ישראלי מאז היווסדו בשנת 1908. בהנהלתו היה המשרד למכשיר העיקרי להתיישבות החקלאית הציונית עד להעברת עיקר תפקידיו לידי המחלקה להתיישבות של ההנהלה הציונית. רופין היה בין מתייבי ניסיונות ההתיישבות השיתופית הראשונים בארץ. בהמשך סייע רבות לביסוס ההתיישבות החקלאית והעירונית כאחת.

6 חצי-האי קרק נוצר בין הכינרת ממזרח לבין הירדן באפיקו הנוכחי מדרום והאפיק הנטוש של הירדן ממערב. בתקופה הנדונה כאן היה האפיק הנטוש שטח ביצתי. על השינויים בחוף הדרומי של הכינרת וכמוצא הירדן מן הימה ראה: "בן אריה, עמק-הירדן התיכון, מרחביה תשכ"ה, עמ' 45-52; ראה עוד: שילוני (לעיל, הערה 2), עמ' 212.

7 על מחשבותיו הראשונות של רופין בעניין תכנית קרק ראה במכתבו אל בודנהיימר, 9 ביולי 1912, עמ' 3, אצ"מ, LI/99.

8 החוף שמדרום לטבריה מתואר על-ידי הרצל כאזור קיט, נופש וספורט וכמקום מרפא שאליו נוהרים עשירי אירופה ואמריקה. ראה: ת' הרצל, אלטנולנד [חמ"ד חש"ד], עמ' 172-173.

קרק על חוף הכינרת

וקרבתו למרחצאות טבריה היו בעיני רופין גורמים מסייעים שאמורים היו להבטיח את הצלחת הפרויקט.

לראשונה נתן רופין ביטוי פומבי למחשבותיו על הקמת יישוב עירוני בחצי-האי קרק בתחילת 1909. היה זה בתגובה להצעתו של המהנדס יוהן קרמנצקי מווינה לכבד את המנהיג הציוני מקס נורדאו על-ידי ייסוד מושבה קטנה על-שמו בארץ-ישראל.<sup>9</sup> ההכרזה על המפעל שהציע קרמנצקי ועל ייסודה של קרן לגיוס המשאבים הדרושים להקמתו אמורה היתה להתפרסם בחודש יולי, סמוך ליום הולדתו השישים של נורדאו. לבחינת תכניתו נועץ קרמנצקי עם אחדים מאנשי ההנהגה הציונית הפעילה.<sup>10</sup> על-פי בקשתו פנה דוד לבונטין אל רופין וביקש את חוות דעתו על הפרויקט המוצע.<sup>11</sup> בתשובתו ללבונטין כרך רופין את הצעת קרמנצקי עם רעיונות משלו, והציע לבחור אחת משתי החלופות הבאות:

א. להקים באום ג'וני עשרה עד חמישה-עשר בתי דיור משפחתיים ובית גדול לרווקים ולקרוא למושבה החדשה על-שם נורדאו.<sup>12</sup>

ב. להקים עיר וילות יהודית בחצי-האי קרק שלחוף הכינרת. לאחר שהעיר תקום, כתב, ניתן יהיה בהחלט לקרוא לה על-שם נורדאו, ואפשר יהיה גם לבנות בה בית לשימוש האישי; הבניין, שיימסר לו למשך חייו, יהיה רכושה של הקרן הקיימת. ליד ביתו של נורדאו יקמו גם אנשים פרטיים בתים על אדמה שתוחכר להם על-ידי חברת הכשרת היישוב. את מחיר הקמתם של בתים כאלה העריך בעשרת אלפים עד שנים-עשר אלף פרנק.

רופין העדיף בבירור את חלופת קרק; הוא האמין בכדאיותה הכלכלית וראה בהגשמתה את מימוש צוואת הרצל.<sup>13</sup> בניסיונו לגייס את תמיכתו של אוטו ורבורג, שעמד אותה עת בראש חברת הכשרת היישוב,<sup>14</sup> הדגיש את הסיכויים המשקיים הטמונים בפרויקט:

אם היינו מצליחים לבנות וילות על חלק מהאדמה שחברת הכשרת היישוב חכרה מהקק"ל, ולהחכיר את החלקות לתקופה של 49 שנה, היתה חברת הכשרת היישוב זוכה ברווח נאה. חברת הכשרת היישוב הרי לא שילמה מאומה עבור השטח הזה. תמורת החכרה למטרת בנייה לתקופה של 49 שנה ניתן לקבל פרנק אחד לכל מ"ר, דהיינו 929 פרנק לכל דונם, מחיר זול למדי.<sup>15</sup>

- 9 יוהן (יונה) קרמנצקי (1850-1934), מהנדס ותעשיין יליד אודסה, הצטרף לתנועה הציונית לאחר פרסום ספרו של הרצל, 'מדינת היהודים'. הוא היה מנהלה הראשון של הקרן הקיימת, עד העברת לשכתה הראשית מווינה לקלן בשנת 1907. מאוחר יותר יסד יחד עם מ' רייכנפלד את הארכיון הציוני ובשנת 1920 הקים בתל אביב בשותפות עם ב' גולדברג את בית-החרושת ללבנים 'סיליקט'.
- 10 ראה מכתביו של קרמנצקי: אל ד' וולפסון, 6 בינואר 1909, אצ"מ, L51/83; אל א' מרמורק, 11 בינואר 1909, שם; אל חברי הוועד הפועל הציוני, 8 בפברואר 1909, שם.
- 11 ד' לבונטין (1856-1940), מראשוני חיבת-ציון, נקרא על-ידי הרצל לעלות לארץ-ישראל ולייסד ביפו את חברת אנגלר-פלשטינה (אפ"ק). ראה: קרמנצקי בווינה אל לבונטין ביפו, 28 בינואר 1909, אצ"מ, L51/83.
- 12 הצעתו זו של רופין קדמה בשבעה חודשים להתקשרות הקבע של המשרד הארץ-ישראלי עם קבוצת המתישבים שכנתה עצמה לאחר מכן קבוצת דגניה. על החוזה בין הקרן הקיימת לבין אנשי אום ג'וני ראה אצ"מ, L2/364.
- 13 רופין אל לבונטין ביפו, 18 בפברואר 1909, אצ"מ, L1/97.
- 14 פרופ' אוטו ורבורג (1859-1938), יהודי גרמני ובוטנאי נודע, הצטרף בצעירותו לתנועה הציונית, ויזם בה הקמת מפעלים שונים: הוועדה לחקירת ארץ-ישראל, המשרד הארץ-ישראלי, חברת הכשרת היישוב, בית-הספר כצאל ועוד. בשנים 1911-1920 היה נשיא ההסתדרות הציונית העולמית. משנת 1921 ניהל את התחנה לחקר החקלאות ברחובות, ומשנת 1925 עמד בראש הפקולטה לבוטניקה באוניברסיטה העברית.
- 15 רופין ביפו אל ורבורג וברלין, 19 בפברואר 1909, אצ"מ, L1/96.



ורבורג שוכנע מיד בחיוניות רעיון ההתיישבות בקרק, והפך לאחד מראשי המצדדים בו והקוראים למימוש. הוא המליץ על כך לפני קרמנצקי ואף הציע להקים בעיר תחנת ניסיונות בקטריולוגית ובית-הבראה ולקרוא את שני המוסדות על-שם נורדאו.<sup>16</sup> קרמנצקי, לעומתו, דחה את הצעת רופין מכול וכול. באיגרתו לוורבורג כתב:

... אין אנו רוצים להשקיע את כספינו בעיר-וילות ולאפשר בכך למשפחות אמידות להתגורר שם בנועם, בשעה שחובתנו הראשונה היא ליצור איכרים. עיר-וילות היא רעיון מצויין, ויש לקוות שעוד נגיע אליו. אולם במקרה מיוחד זה, ועל-אף שההצעה כה יפה, אין היא שימושית.<sup>17</sup>

בכך הקיץ הקץ על הצעתו של קרמנצקי; אף תכניתו של רופין נדחתה. השולל הראשי היה נורדאו עצמו, אשר התנגד באופן נחרץ לרעיון 'לקרוא על שמו קולוניות של התיישבות זעירה'.<sup>18</sup> לאחר התלבטויות נוספות בשאלה כיצד לציין את יום הולדתו השישים אימץ הוועד הפועל הציוני המצומצם הצעה חלופית של ורבורג להקים מכון מיקרוביולוגי במקום כלשהו בארץ-ישראל.<sup>19</sup> רופין נאלץ אמנם לגנוז את תכניתו, אך ציפה להזדמנות מתאימה להעלותה מחדש.

### גיבוש תכנית להקמת עיר גנים על-ידי חברת הכשרת היישוב

אפשרות פיתוחו של חצי-האי קרק הועלתה מחדש על-ידי רופין כעבור שנתיים. העלאת הנושא על סדר היום היתה קשורה הפעם בבקשת סינדיקט התעשייה הארץ-ישראלי לקבל לידיו את הזיכיון להפעלת המרחצאות החמים בטבריה.<sup>20</sup> במשא ומתן שהתנהל עם עיריית טבריה הסכימה העירייה לוותר על זכותה להקים בית-מלון גדול בעיר. רופין העלה אז את הרעיון לנצל את קרבת המרחצאות לחצי-האי קרק ולהקים בו את בית-המלון. במכתבים ששלח אל הלשכה הראשית של הקרן הקיימת בקלן ואל הנהלת חברת הכשרת היישוב בברלין פרס תכנית רחבה לפיתוח כל שטח חצי-האי. במרכז התכנית עמדו בנייתו של בית-המלון והקמת שכונת וילות פרטיות לידו. על-פי תחשיביו של רופין אמור היה פיתוח האתר להבטיח לקרן הקיימת תקבולים שנתיים בגובה של כאלפיים פרנק מגביית דמי החכירה. אף חברת הכשרת היישוב אמורה היתה לצאת נשכרת מהגשמת תכניתו; ההכנסות מהחכרת המגרשים עתידות היו לכסות את ההפסדים שנגרמו לחברה על-ידי חוות הלימוד כינרת. רופין הציע להסתפק בינתיים בפרצלציה של אזור החוף ולהחכיר תחילה שלוש חלקות בלבד. לשם הרצת תכניתו וקידום החכרת החלקות הציע לפרסם אלבום.<sup>21</sup>

16 ורבורג בברלין אל קרמנצקי בווינה, 3 במארס 1909, אצ"מ, L1/21.I.

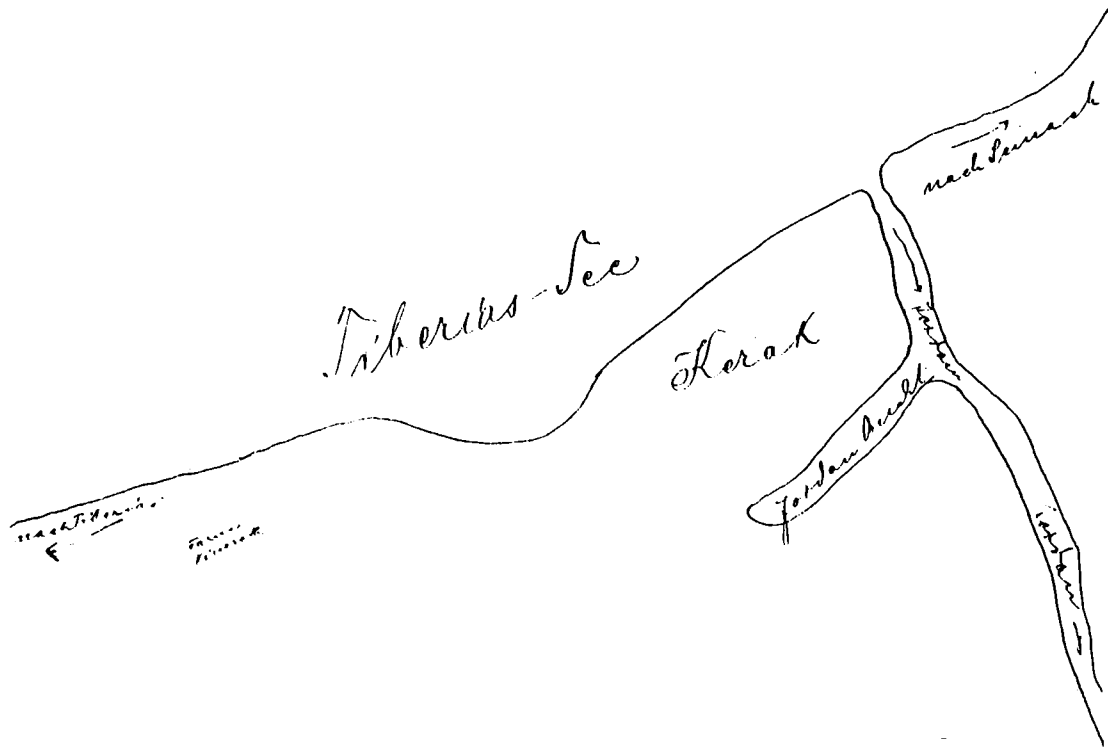
17 קרמנצקי בווינה אל ורבורג בברלין, 6 במארס 1909, אצ"מ, A.12/46.

18 ראה: O. Warburg 'Der Zionismus und die mikro-biologische Versuchsstation', *Die Welt*, XIII, 30 (23.7.1909), pp. 664-667.

19 על החלטת הוועד הפועל הציוני המצומצם מדצמבר 1909 חתומים וולפסון, ורבורג וקאן, ראה: אצ"מ, Z2/317; על ההתארגנות לקראת הקמת המכון המיקרוביולוגי ועל תכנונו, שנמסר לארכיטקט ברואלד, ראה: אצ"מ, L1/69.

20 על סינדיקט התעשייה ראה: שילה (לעיל, הערה 2), עמ' 28; על זיכיון חמי טבריה ראה: שם, עמ' 189.

21 רופין ביפו אל לשכת הקרן הקיימת בקלן, 4 ביוני 1911, אצ"מ, L1/97; רופין ביפו אל חברת הכשרת היישוב בברלין, 5 ביוני 1911, שם. רופין כותב אמנם על מכירה (verkaufen) של חלקות אך התכוון, ככל הנראה, להחכרה. אישים שונים אשר טיפלו בתכנית קרק, ורופין בתוכם, נוקטים מדי פעם בלשון לא-עקבית: פעם הם כותבים על מכירה של מגרשים ופעם על חכירה של מגרשים. מנוסח החוזה שחברת הכשרת היישוב הכינה (ראה להלן) מתברר ללא צל של ספק שכוונת כל הצדדים המעורבים היתה להחכרתה של אדמת קרק, ולא למכירתה. אי-לכך אשתמש להלן במילה חכירה אף במקרים בהם מדובר כביכול על מכירה.



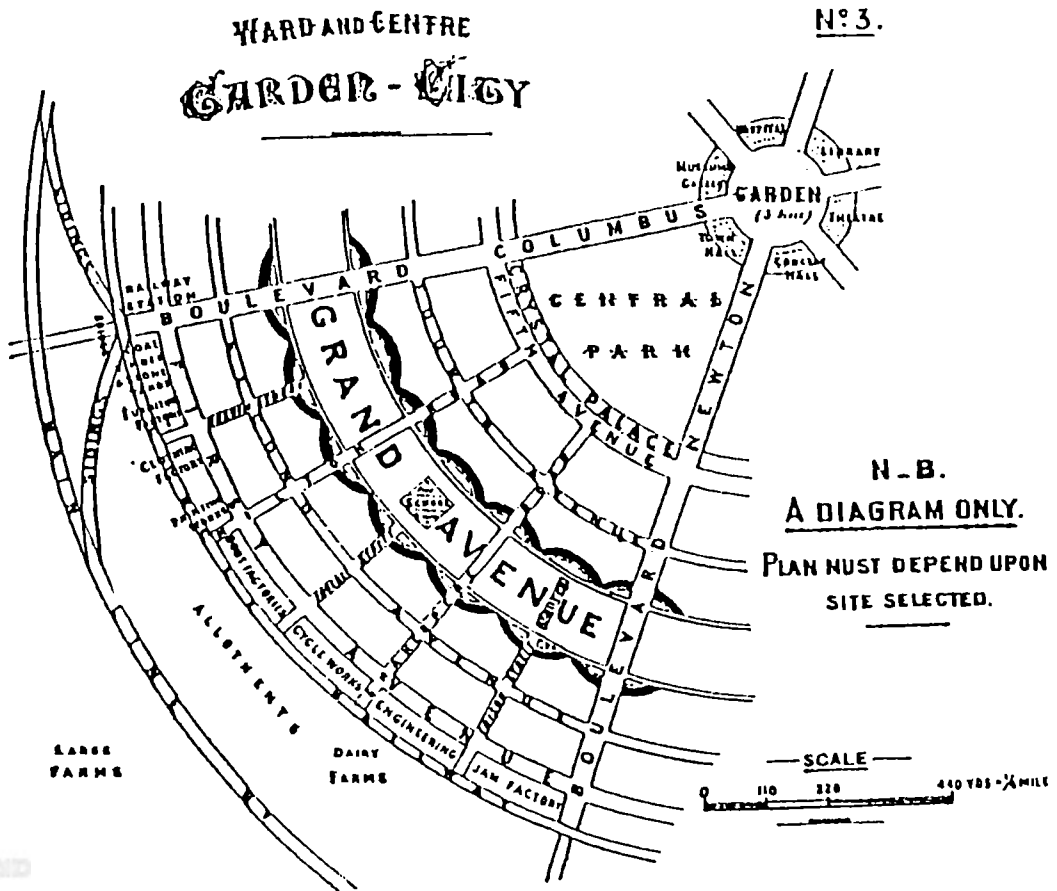
אתר חצי-האי קרק -  
 חרשים שהכין ארתור  
 רופין (יוני 1911)

פנח בוכיית יצורים

הוא חיבר טיוטת תזכיר שבה העלה בהרחבה את רעיונותיו, וכותרתה היתה 'עיר גנים יהודית בארץ-ישראל'. את הטיוטה, שכללה את מפת שטח חצי-האי, צירף לאיגרותיו אל הקרן הקיימת ואל הנהלת חברת הכשרת היישוב בברלין.<sup>22</sup>

בתזכירו העלה רופין את העניינים הבאים: מצבו הגיאוגרפי, הטופוגרפי והאקלימי של המקום והתאמתו המיוחדת לשמש אתר נופש ליהודי אירופה העשירים; אמצעי התחבורה אל חצי-האי וממנו; הגשמת חלומו של הרצל כפי שהציגו ב'אלטנוילנד'; התנאים הקיימים במקום לבנייתם של וילות פרטיות לקפיטליסטים ובית-הבראה או בית-מלון; הימצאותם של ישובים יהודיים בסביבה כגורם מסייע; חכירת שטח האתר מידי הקרן הקיימת ורווחיותו לקרן הקיימת ולחברת הכשרת היישוב. בסיום תזכירו ציין רופין שהוא רואה במימוש תכניתו לא רק הזדמנות ליהודים ציונים בעלי אמצעים לזכות במקום נופש נאה לימי החורף; תכניתו אמורה היתה גם להציג את היהודים כפורצי דרך בייסוד טיפוס חדש של התיישבות עירונית שלא היה מוכר עד כה בארץ-ישראל.<sup>23</sup> מה היה אותו טיפוס חדש של התיישבות עירונית אשר טרם נודע כמוהו בארץ-ישראל? כוונתו של רופין היתה ככל הנראה לעיר הגנים היהודית שהופיעה בכותרת התזכיר שלו. לא היה זה האזכור הראשון של המושג עיר גנים בכל-הנוגע לפרויקט קרק. אף קרמנצקי, אשר שנתיים קודם

22 'Eine jüdische Gartenstadt in Palästina', אצ"מ, L1/97.  
 23 '...die Juden als Bahnbrecher für einen in Palästina bisher unbekanntem Typ städtischer Ansiedlung zeigen...', שם, עמ' 5.



לכן דחה את רעיונותיו של רופין, כינה את העיר שהציע עיר גנים. הוא התנגד קטגורית לאותה עיר גנים, עיר וילות של קפיטליסטים יהודים; זו סתרה בעיניו את תמצית הציונות. את הרעיון הזה סירב קרמנצקי 'למכור', כדבריו, ליהודי אירופה.<sup>24</sup>

למושג עיר גנים כפי שהיה מקובל באותם ימים היו קונוטציות ברורות. לא היה זה צירוף מילים שנועד לאפיין יישוב עירוני עטוף גנים וטובל בצמחייה יפה, כלל וכלל לא. ייעודה המובהק של ההתארגנות האורבנית החדשה היה בתחום הרפורמה החברתית. עיר הגנים כפי שהציגה מבשרה אבנעזר הוורד (Ebenezer Howard) בחיבור שראה אור בשנת 1898 נועדה לפתור את הבעיות הכואבות של החברה בת זמנו.<sup>25</sup> הוורד חיפש דגם אורבני חדש, התארגנות מרצון של ציבור מתיישבים השואפים לשנות את תנאי חייהם. דגם העיר שהציע נועד לשחרר את האוכלוסייה מתוצאות המהפכה התעשייתית ומההתפתחויות הסטיכיות שגרמה החברה הקפיטליסטית המודרנית.<sup>26</sup> הוורד הכין תרשים לדוגמה של עיר הגנים החדשה. במרכזו הציב את בנייני הציבור;

100

<sup>24</sup> קרמנצקי בווינה אל ורבורג בברלין, 6 במארס 1909, עמ' 1, אצ"מ, A12/46.

<sup>25</sup> E. Howard, *To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform*, London 1898

<sup>26</sup> אבנעזר הוורד (1850-1928) היה בראשית דרכו הציונית רשם הסיטי של לונדון וקצין בפרלמנט הבריטי. השקפותיו בתחום החברתי התגבשו בעת שהותו בארצות-הברית (בשנים 1872-1877) — שם נתוודע לכתביהם

מסביב במעגלים קונצנטריים מיקם את שטחי המגורים, ובפריפריה — את אזור התעשייה; את השטחים מסביב לעיר הועיד לחוות חקלאיות. תכנונה הארכיטקטוני הייחודי של עיר הגנים אמור היה לקדם את הצלחת תכניתו. בשורתו של הוורד התפשטה כאש בשדה קוצים. בהשראת רעיונותיו נוסדו תוך שנים אחדות באנגליה וברוב המדינות המתועשות בעולם חברות לקידום הרעיון ואגודות להקמת ערי גנים ופרוורי גנים.<sup>27</sup>

ראשי חברת הכשרת היישוב בברלין וורבורג בראשם קיבלו כשמחה את פרויקט עיר הגנים בקרק והבטיחו לרופין לעשות ככל האפשר להגשמתו.<sup>28</sup> החברה העבירה את התכנית אל מקס בודנהיימר,<sup>29</sup> מנהלה של הקרן הקיימת בקלן, והעריפה עליה המלצות חמות.<sup>30</sup> תגובתו של בודנהיימר היתה צוננת. הוא חשש שהקרן הקיימת תצא ניווקה מהפרויקט והביע ספקות בכדאיותו. הוא סבר שהחכרת אדמת כינרת לגוף שלישי עומדת בסתירה לחוקת הקרן הקיימת, ושקיימת סכנה שתלקים מאדמת הלאום יעברו לידיים לא יהודיות.<sup>31</sup> למרות הביקורת לא נסוג רופין מתכניתו. בניסיונו להשקיט את חששותיו של בודנהיימר הדגיש שבהקמתה של קרק יושקע הון פרטי בלבד. עוד טען שלחברת הכשרת היישוב עומדת הזכות להחזיר לעצמה את השקעותיה הנרחבות בפיתוח אדמות חוות כינרת.<sup>32</sup>

### מתכנית של עיר גנים לתכנית של עיר וילות

השמועה על ההכנות לפיתוח חצי-האי התפשטה והלכה ובעקבותיה החלו יהודים בגולה להתעניין באפשרות לבנות לעצמם בית ליד הכינרת. הראשון לפנות היה אדם מאירקוטסק בשם י.מ. פיינברג. באמצעות המהנדס משה נובומייסקי פנה פיינברג אל ורבורג וביקש מידע על התנאים לבניית בית בעיר החדשה העתידה לקום בארץ-ישראל.<sup>33</sup> בשיתוף פעולה הדוק עם ורבורג בברלין נמשכו בינתיים ההכנות להוציא לאור את אלבום הצילומים של קרק; הוכן תרשים ארעי

של סופרים ודיקליים ודורשי רפורמות חברתיות. לאחר שובו לאנגליה המשיך בחקירתו, הציג את רעיונותיו כציבור והעלים על הכתב. על דרכו הציבורית ומקורות השקפותיו וחיבורו ראה: S. Buder, *Visionaries & Planners: The Garden City Movement and the Modern Community*, New York-Oxford 1990; E. Howard, *Gartenstädte von morgen: Das Buch und seine Geschichte*, ed. J. Posener, Berlin-Frankfurt a.M.-Wien 1968

27 על התפשטות רעיון עיר הגנים והשפעותיו על התכנון האורבני ראה: S. Pepper, 'The Garden City Legacy', *Architectural Review*, CLXIII, 6 (1978), pp. 321-324; S. V. Ward (ed.), *The Garden City*, London 1992; מ' לוי, 'עיר הגנים כמקור לתכנון נהללי', קתדרה, 14 (טבת תש"ם), עמ' 113-120.

28 ורבורג בברלין אל רופין ביפו, 15 ביוני 1911, אצ"מ, L1/97.

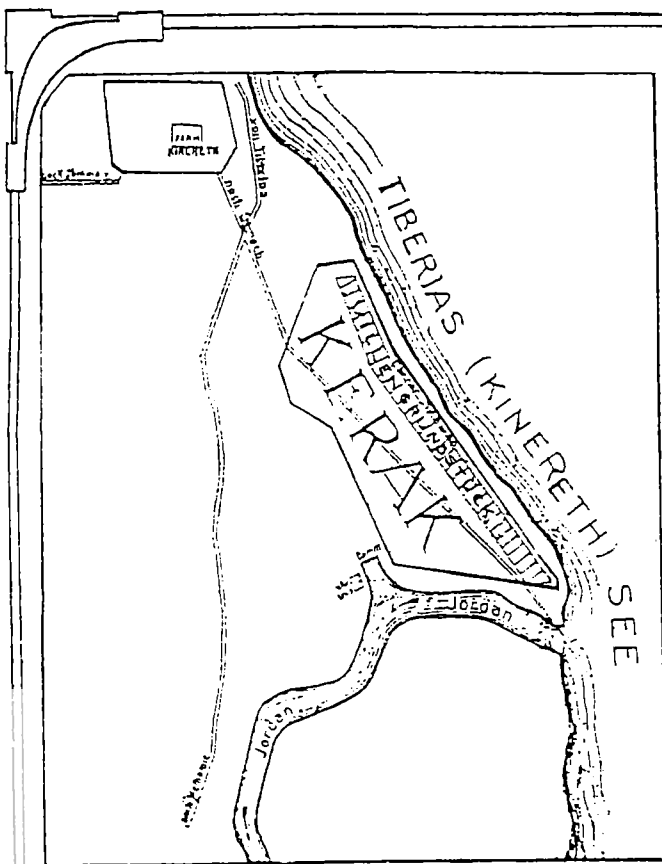
29 מקס בודנהיימר (1865-1940), מראשי הציונים בגרמניה, למד משפטים והיה בעל משרד עורכי-דין בקלן. הוא היה מעוזריו הראשיים של הרצל ונמנה עם מייסדי ההסתדרות הציונית העולמית. חיבר את חוקת הקרן הקיימת לישראל ועמד בראשה בשנים 1907-1914.

30 ורבורג בברלין אל בודנהיימר בקלן, 15 ביוני 1911, אצ"מ, L18/111/2.

31 ורבורג בברלין אל בודנהיימר בקלן, 23 ביוני 1911, שם.

32 רופין ביפו אל בודנהיימר בקלן, 28 ביוני 1911, אצ"מ, L1/97.

33 משה נובומייסקי (1873-1961) מהנדס וממציא יהודי, נולד ברוסיה (סיביר). הוא סיים את לימודיו בבתי-הספר הטכניים הגבוהים של אירקוטסק וברלין-שרלוטנבורג. בשנת 1906 נפגש עם ורבורג בברלין והעלה לפניו הצעה להפיק אשלג ממימי ים המלח. יחד עם ורבורג יסד את הסינדיקט הארץ-ישראלי לתעשייה. לאחר משא ומתן ממושך עם משרד המושבות הבריטי בלונדון קיבל בשנת 1929 זיכיון לניצול ארצות ים המלח ויסד את חברת האשלג הארץ-ישראלית. ראה: ורבורג בברלין אל רופין ביפו, 28 ביוני 1911, אצ"מ, L18/111/2.



# KERAK

am

# SEE

eine jüdische  
Villenstadt in  
Palästina

של חצי-האי ובו סומנו שלושים חלקות הבנייה שנועדו להחכרה בשלב ההתחלתי, וכן הוכן פרוספקט שכלל את פרטי התכנית. רופין עצמו חיבר את הטקסט ושלחו אל חברת הכשרת היישוב בברלין.<sup>34</sup> לאלבום ולפרוספקט העניק את הכותרת: 'קרק לחוף הים; עיר וילות יהודית בארץ-ישראל'.<sup>35</sup>

התזכיר ששלח רופין חודש קודם לכן אל בודנהיימר וורבורג שימש לו בסיס לחיבור הפרוספקט החדש. על התלבטויותיו בכתיבת הפרוספקט וכתרתו מעידים התיקונים הרבים שביצע בטיוטה. את המילה עיר גנים בכותרת מחק ובמקומה כתב עיר וילות. הוא מחק אף את הפסקה המסיימת, שעסקה בתרומת היהודים להיווצרותה של צורת התיישבות עירונית חדשה בארץ-ישראל.<sup>36</sup> אם כן לא עוד עיר גנים, אלא עיר וילות.

מה יכול היה לגרום לשינוי המשמעותי בניסוחיו של רופין ומדוע הושמטה המילה עיר גנים? את התשובה יש לחפש בתגובותיהם השליליות של בודנהיימר וקרמנצקי; הן אשר הביאו ככל הנראה את רופין ליתר זהירות בניסוחיו ולשאיפה להימנע מהטעיית המעינים בפרוספקט. רופין,

רשים חצי-האי קרק  
ם סימון שלושים  
גרשו הבנייה  
ראשונים (1911?)

34 רופין ביפו אל חברת הכשרת היישוב בברלין, 12 ביולי 1911, אצ"מ, L1/97. לא ידוע לי מי הכין את תרשים חצי-האי.

35 'Kerak am See, eine jüdische Villenstadt in Palästina', אצ"מ, L1/96.

36 שם.



קרק על חוף הכינרת

בדומה לאנשי ההנהגה הציונית דוכרי השפה הגרמנית, ידע לבטח מה משמעותו של המושג עיר גנים. תוכן מאמרו של הסופר והפעיל הציוני דוד טריטש 'עיר הגנים',<sup>37</sup> שהתפרסם שנים אחדות קודם לכן בחוברת 'אלטנוילנד', היה מוכר ללא ספק לרובם המכריע.<sup>38</sup> טריטש הביא בו את נוסחת עיר הגנים כפי שנתפסה על-ידי הוגיה המקוריים. הוא הציג את עיר הגנים כחלופה אורבנית רצויה בתהליך ההתיישבות הציונית בארץ-ישראל; את הדוגמאות החיוביות של התיישבות עירונית שהיו ראויות לדעתו לחיקוי על-ידי הממסד הציוני לקח מאנגליה, מולדת רעיון עיר הגנים.<sup>39</sup> לעיר של וילות שנועדה רק לשכבה דקה של עשירים, לעיר החסרה לחלוטין מוקדי ייצור כלשהם, לא ניתן היה להעניק את הכינוי עיר גנים.

### פרויקט עיר הווילות — תכנון האתר

בחודשי הסתיו של 1911 ובראשית שנת 1912 ננקטו צעדים לקראת מימוש יזמת חברת הכשרת היישוב לפיתוח חצי-האי. החברה פרסמה את הנוסח המעודכן של הפרוספקט מעל דפי העיתון די וולט ובאחדים מהביטאונים היהודיים בגולה;<sup>40</sup> היא הוציאה לאור תדפיס מיוחד של הפרוספקט והוא נשלח לכל דורש.<sup>41</sup> הפרוספקט כלל מידע מפורט על האתר והיישוב המתוכנן: תולדותיו, קשרי התחבורה אליו, האקלים באזור, מעיינות המרפא שבסביבה, אפשרויות הקיום, הסיכויים לפיתוח ענפי ספורט ועוד. מעל דפי העיתונות הציונית פרסמה החברה מידע כללי על החכרת המגרשים.<sup>42</sup> האלבום שהודפס בברלין<sup>43</sup> וכן חוזר מיוחד ובו פירוט מלא של תנאי הפרצלציה וסעיפי ההתקשרות העיקרים נשלחו למעוניינים.<sup>44</sup>

37 דוד טריטש (David Trietsch) נולד בשנת 1870 בדרודן. עוד בנעוריו חקר את בעיית הנדידה היהודית והגיע למסקנה שהפתרון המועדף יהיה התיישבות יהודית רחבת ממדים בארצות המזרח. הוא הצטרף לתנועה הציונית והשתתף בקונגרסים רבים. שאלת התשתית הכלכלית של ההתיישבות היהודית בארץ עמדה במרכז הנותו. את השקפתו הביע בעיתונות היהודית והציונית בגרמניה. הוא היה ממייסדי הוצאת הספרים היהודית-גרמנית 'Jüdisches Verlag' והביטאונים 'Palästina, Volk und Land' ו-'Ost und West'. נפטר ברמות השבים בשנת 1935.

38 D. Trietsch, 'Die Gartenstadt', *Altneuland*, II, 11/12 (1905), pp. 349-363

39 כדוגמה ראויה לחיקוי הביא טריטש את משקי העזר של כפר התעשייה בורנוויל (Bournville) במחוז בירמינגהם באנגליה. רמת הייצור החקלאי במשקי העזר שלה היתה גבוהה חמישה מונים מזו המקובלת במשק החקלאי האנגלי הרגיל.

40 'Kerak am See, eine jüdische Villenstadt in Palästina', *Die Welt*, XV, 37 (15.9.1911), pp. 983-984; לנוסח מתורגם של הפרוספקט ראה: ז' וינוגרדוב, 'עיר וילות על תל בית ירח (הכרך)', 'הניל' (עורך), אתרי התיישבות בבקעת כנרת, [חמ"ד], 1987, עמ' 72-74.

41 אצ"מ, L18/111/2.

42 'בארץ-ישראל', העולם, ה', 36 (4.10.1911), עמ' 18-19.

43 פרטים על האלבום ראה: וינוגרדוב (לעיל, הערה 40), עמ' 94.

44 להלן תנאי ההתקשרות:

1. עבור כל חלקה של 1,000 מ"ר לערך יש לשלם מיד מרק אחד (1.25 פרנק) לכל מטר מרובע ובנוסף לכך עבור כל החלקה תשלום של 20 מרק (25 פרנק) בכל שנה.
2. במהלך שישה חודשים יוגרלו המגרשים בין הקונים.
3. על כל אחד מבניינים המגרשים להתחיל בבניית ביתו תוך חמש שנים מאז קבלת המגרש, ולא — בידי חברת הכשרת היישוב הזכות להחזיר לרשותה את המגרש; לרוכש יחזור כספו בתוספת רבית של 4%.
4. לאחר 99 שנה יעבור המגרש והבניינים שעליו לקניין הקק"ל, זאת תמורת תשלום של 3/4 מערך הבניינים.
5. להבטחת התנאים הנ"ל ייחתם חוזה בין חברת הכשרת היישוב והקק"ל מצד אחד, לבין כל אחד מרוכשי המגרשים.

ראה: אצ"מ, L18/87.4.

# KERAK AM SEE

## eine jüdische Villenstadt in Palästina.

Palestine Land Development Company Ltd.  
BERLIN W 15, Bleibtreustraße 34/35.



# Parzellierungsbedingungen.

Von dem Lande der Halbinsel Kerak will die Palestine Land Development Company mit Zustimmung des Jüdischen Nationalfonds zunächst den am See gelegenen Teil, der die schönste Aussicht und bevorzugteste Lage hat und der für 30 Villengrundstücke von ungefähr 25 Metern Seefront und 40 Metern Tiefe ausreicht, unter folgenden Bedingungen auf 99 Jahre in Erbpacht vergeben:

1. Für jede Parzelle von ungefähr 1000 Quadratmetern ist sofort pro Quadratmeter 1 Mark (1,25 Frs.) und außerdem alljährlich für das ganze Grundstück eine Abgabe von 20 Mark (25,— Frs.) zu zahlen.
2. Im Verlauf von sechs Monaten werden die veräußerten Parzellen durch das Los unter die Käufer verteilt.
3. Jeder Parzellenbesitzer ist verpflichtet, binnen fünf Jahren nach Zuteilung seiner Parzelle auf derselben ein Wohnhaus zu errichten, anderenfalls hat die Palestine Land Development Company das Recht, gegen Zurückzahlung des gezahlten Betrages zuzüglich 4% Zinsen die Parzelle zurückzunehmen.
4. Nach Ablauf von 99 Jahren fällt die Parzelle samt allen Gebäuden an den Jüdischen Nationalfonds gegen Bezahlung von  $\frac{3}{4}$  des Wertes der Gebäude.
5. Unter Zugrundelegung obiger Bedingungen wird ein besonderer Vertrag zwischen dem Jüdischen Nationalfonds und der Palestine Land Development Company einerseits und jedem Parzellenerwerber andererseits abgeschlossen werden.

תנאי הפרצלציה של תכנית קרק (1911?)

תקוות היוזמים ובראשם רופין וורבורג החלו סוף-סוף מתגשמות. ממקומות שונים החלו מגיעות ידיעות על התעניינות בפרויקט החדש. יעקב רוזנבלט ממוסקווה הביע רצון לחכור שתי חלקות בעיר הווילות. על ההתיישבות בקרק נודע לו מידעת מערכת שנתפרסמה בביטאון הציוני 'רוסוויאט'.<sup>45</sup> במכתבו אל חברת הכשרת היישוב ביקש לדעת אם הסמיכות לחוף הכינרת עלולה

104

<sup>45</sup>'Ot Palestinskoy Komisii', *Razsvet*, VII, 40 (3.10.1911), pp. 27-28 45

להזיק לבריאות.<sup>46</sup> באוקטובר 1911 הוחכרה לד"ר א' נויפלד מוורשה החלקה הראשונה.<sup>47</sup> לאור ההתפתחויות הגיעו ראשי חברת הכשרת היישוב למסקנה שאין לדחות עוד את תכנונו הפיסי של האתר ואת הפרצלציה של מגרשיו.

רופין מסר את הכנת תכנית עיר הווילות לחברה הקבלנית של טריידל וקראוזה.<sup>48</sup> תכניתם כללה את תווי הדרכים וחלוקת מגרשי הבנייה. סומנו בה ארבעים ותשע חלקות; חמש-עשרה מהן בסמיכות לאפיק הירדן והיתר לאורך חוף הכינרת. אף הארכיטקט היהודי-הגרמני אלכס ברוואלד שותף בהכנות לביצוע הפרויקט.<sup>49</sup> חברת הכשרת היישוב הציעה לו להכין תכניות אחדות של בתי מגורים, דגמים שניתן יהיה להציע לקוני המגרשים: תכנית לבית בודד, תכנית לבית דירות דו-משפחתי ותכנית לבית מגורים גדול.<sup>50</sup> ברוואלד נענה להצעה והביע רצון עז להשתתף בהגשמת המפעל. כאשר הגיעה לידי ברוואלד תכנית הבינוי שהכינו בינתיים טריידל וקראוזה הוא מיהר להגיב בחריפות. במכתב אישי אל רופין טען שתכניתם שגויה, ושלפי מיטב הבנתו לא יהיה מנוס מלהכניס בה תמורות יסודיות. לדעתו התכנית נערכה ללא התחשבות במבנה הטופוגרפי של השטח. לצער יהיה, כתב, אם לא יוקם בקרק דבר-מה למופת.<sup>51</sup> לפני ביצוע השינויים בתכנית הבינוי סוכם על דעת רופין על בואו של ברוואלד לארץ-ישראל במהלך אוגוסט 1912 ועל ביקור בקרק יחד עם רופין.<sup>52</sup>

### התנגדות הנהלת הקרן הקיימת להתיישבות בקרק

כלפי חוץ לפחות נראה היה שהפרויקט עלה על דרך המלך. סעיף קרק בדו"ח חברת הכשרת היישוב לחמשת החודשים הראשונים של 1912 נכתב ברוח אופטימית. בדו"ח, שעליו חתם רופין, נמסר על המשך החכרת חלקות הבנייה במחיר של אלף מרק כל אחת, והובעה בו התקווה להחכרתם המוצלחת של כל חמישים המגרשים, פעולה שאמורה היתה לכסות את הוצאות הפיתוח ואת הפסדי החברה באדמת כינרת.<sup>53</sup> למרות ההתחלה המבטיחה התעוררה התנגדות

46 רזנבלט במוסקוה אל חברת הכשרת היישוב בברלין, 4 באוקטובר 1911, אצ"מ, L18/112.3.

47 רופין ביפו אל חברת הכשרת היישוב בברלין, 10 באוקטובר 1911, אצ"מ, L1/103.

48 משרדיה של חברת טריידל את קראוזה היו בחיפה. החברה עסקה במדידות קרקע, בתכנון מבנים, בהנדסה אזרחית ובביצוע הבנייה בפועל. עד פתיחת המחלקה הטכנית של המשרד הארץ-ישראלי בראשית 1913 הוזמנו רוב עבודות התכנון והביצוע של המשרד אצל טריידל את קראוזה.

49 אלכס ברוואלד (1877-1930) עבד כארכיטקט במחלקת העבודות הציבוריות של ממשלת פרוסיה והיה בעל משרד תכנון פרטי בברלין. קשריו עם הממסד הציוני החלו עוד בשנת 1909, כאשר הזמינה אותו החברה היהודית 'עזרה' לתכנן את בניין הטכניון בחיפה. בשנת 1912 הוזמן על-ידי הקרן הקיימת לתכנן את חצר הקואופרציה במרחביה. לאחר עלייתו ארצה בשנת 1925 עמד בראש הפקולטה לארכיטקטורה בטכניון והמשיך לעסוק בתכנון. ראה: אלכסנדר ברוולד 1877-1930: הארכיטקט והאמן (קטלוג לתערוכה), חיפה 1980; א' ארליק, 'אלכס ברוולד', אדריכלות, 2-1, (1956), עמ' 5-7; על עבודותיו הראשונות בארץ-ישראל ראה: שילוני (לעיל, הערה 2), עמ' 253 ואילך; ע' מאיר-מריל, 'בית-הכנסת הגדול בתל-אביב ותורמתו של אלכס ברוואלד להקמתו, קתדרה, 57 (תשרי תשנ"א), עמ' 251-255.

50 מלאכת תכנון בתי המגורים בקרק הוצעה לברוואלד על-ידי הפעיל הציוני אברהם אוואדוביץ (Awadowitz), מעוזריו הקרובים של רוברג בברלין. ראה: ברוואלד אל חברת המקרקעין 'ארץ-ישראל' בברלין, 15 במאי 1912, אצ"מ, L18/112-3.

51 ברוואלד בברלין אל רופין ביפו, 5 ביוני 1912, אצ"מ, L18/112-3.

52 רופין ביפו אל חברת הכשרת היישוב בברלין, 1 ביולי 1912, אצ"מ, L1/99.

53 דו"ח חברת הכשרת היישוב לחמשת החודשים הראשונים של 1912, 6 ביוני 1912, אצ"מ, Z3/1517.



להמשך ביצוע הפרויקט מצד הנהלת הקרן הקיימת. בודנהיימר, אשר חזר מסיור בארץ-ישראל וראה במו עיניו את שטח חצי-האי, שלל מכול וכול את רעיון עיר הווילות. הוא התבטא בחריפות נגד מדיניות החכרת המגרשים של רופין והביע חשש שמעשה החכרת 'מדבר החול' של קרק במחיר של אלף מרק לדונם הוא בגדר פשע.<sup>54</sup> רופין לא נסוג והשיב אחת לאחת לכל הטענות. לדעתו היה יסוד סביר לקובלנה אילו ניתן היה למצוא בארץ-ישראל מקום מתאים יותר מקרק להקמת מושבת וילות, אך הוא לא מצא מקום כזה. הוא האמין שאפשר להמשיך להציע במצפון שקט את קרק לכל ציוני בעל אמצעים. בהמשך תשובתו השווה את פרויקט קרק לשכונת אחחת בית שליך יפו: 'בזמנו רבים ראו בבניית הפרבר היהודי החדש ליד יפו עניין של אוטופיה; ובכל זאת, תל-אביב נבנתה ומהווה כיום נקודת אחיזה נוחה למפעל היהודי בארץ-ישראל'.<sup>55</sup>

חרף הביקורת מצד הלשכה הראשית של הקרן הקיימת שאפה חברת הכשרת היישוב בהנהגתם של ורבורג ורופין להמשיך בקידום הפרויקט.<sup>56</sup> בעיניהם היתה זו הזדמנות בלתי חוזרת להיחלץ תוך פרק זמן סביר מההפסדים המעיקים שהמשיכה חוות הלימוד בכינרת להנחיל לחברה.<sup>57</sup> ורבורג אמנם לא הסתיר את חששותיו שפרסום דעותיו של בודנהיימר מעל דפי העיתונות הציונית עלול לפגוע בהמשך התעמולה לקידום התכנית.<sup>58</sup> בסוף הקיץ של 1912, כאשר התכנס דירקטוריון הקרן הקיימת בברלין, נראה היה שמושבת הווילות ניצבת בפני מכשול בלתי עביר. באותה ישיבה הובא להכרעה סופית נושא תנאי ההתקשרות בין חוכרי המגרשים בקרק לבין חברת הכשרת היישוב והקרן הקיימת. השקפותיו של בודנהיימר זכו בדרך כלל להסכמת הרוב. בין היתר הוחלט שעל חברת הכשרת היישוב להפקיד באפ"ק (Anglo-Palestine Company) את כל תקבוליה מהחכרת חלקות הבנייה בחצי-האי לתקופה של חמש שנים.<sup>59</sup> החלטה זו עמדה לחסל כליל את סיכוייה להתגבר על הפסדי חוות הלימוד.

- 54 ורבורג בברלין אל רופין ביפו, 24 ביוני 1912, אצ"מ, Z3/1477; 1 ביולי 1912, אצ"מ, L1/99.
- 55 רופין ביפו אל בודנהיימר בברלין, 9 ביולי 1912, אצ"מ, L1/99; בתשובתו לרופין כתב בודנהיימר שאין להשוות בין תכנית קרק לבין הפרוור אחוזת בית שליך יפו, כי התנאים בשני המקומות שונים. עוד טען שאין הוא מתנגד עקרונית לפרויקט, אלא למועד ביצועו ולייעודו; בעיניו ההתיישבות בקרק נועדה לאלמנטים אחרים, ולא 'ליהודים מפונקים הפוקדים בחורף את בתי המרחצאות בעולם'. ראה: בודנהיימר בברלין אל רופין ביפו, 25 ביולי 1912, אצ"מ, Z3/1477.
- 56 לא היתה זו הפעם הראשונה שבודנהיימר גילה חוסר אמון ואי שביעות רצון כלפי פעולותיו של רופין בארץ-ישראל. זמן-מה קודם לכן הביע ביקורת על ניהול הבנייה ברגניה ועל החריגות מהתקציבים שסוכמו מראש. ראה על כך: רופין ביפו אל לשכת הקרן הקיימת בקלן, 5 ביוני 1912, אצ"מ, KKL2/51. על היחסים בין רופין לבודנהיימר ראה: צ' שילוני, 'הקרן הקיימת לישראל ר"ח חברת הכשרת היישוב' — התפתחות מערכת היחסים בין שתי החברות הציוניות הגדולות להתיישבות, מחקרים בגיאוגרפיה היסטורית-יישובית של ארץ-ישראל, ב, ירושלים תשנ"א, עמ' 142-166; י' פנסלר, 'מדיניות ההתיישבות הציונית ערב מלחמת-העולם הראשונה', קתדרה, 57 (תשרי תשנ"א), עמ' 95 ואילך; ל' דוכן-לנדוי, החברות הציוניות לרכישת קרקעות בארץ-ישראל 1897-1914, ירושלים תש"ס, עמ' 147.
- 57 ההפסדים המצטברים מהחוזה נאמדו על-ידי ורבורג בתחילת יולי 1912 בכ-2,163 ליש"ט. באותו זמן נרשם רווח התחלתי של שלוש מאות ליש"ט מהחכרת מגרשים בקרק. ראה: ורבורג בברלין אל רופין ביפו, 2 ביולי 1912, אצ"מ, L1/99.
- 58 ורבורג בברלין אל רופין ביפו, 1 ביולי 1912, אצ"מ, L1/99.
- 59 פרוטוקול ישיבת דירקטוריון הקרן הקיימת, 30 באוגוסט 1912, אצ"מ, KKL1/586; פירוט ההחלטות ודיון עליהן ראה: שילוני (לעיל, הערה 1), עמ' 447-448.

## המשך החכרת המגרשים

רופין וורבורג לא הרימו ידיים. בדבריו בכינוס הוועד הפועל של חברת הכשרת היישוב שנערך בספטמבר 1912 בברלין הציג ורבורג בגלוי את חילוקי הדעות בסוגיית קרק והשיב לכל טענותיו של בודנהיימר. הוא מסר לבאי הכנס שהחברה הצליחה להחכיר כבר חמישה-עשר מגרשים, ושהמבצע יימשך.<sup>60</sup> אכן במהלך שנת 1913 התמידה חברת הכשרת היישוב בקידום המעשי של ההתיישבות בקרק. תכנית הבינוי הראשונה שהכינו טריידל וקראוזה נפסלה סופית, ובמשרד הארץ-ישראלי הוחלט לפעול להכנתה של תכנית חלופית. ממכתב ששלח המשרד אל הארכיטקט אלכסנדר לוי בברלין<sup>61</sup> מתברר שהכנת התכנית החדשה אמורה היתה להתבצע במהלך חודשי החורף של 1913-1914.<sup>62</sup> במחלקה הטכנית של המשרד החלו לטפל אף בתכניות לבתי הווילות הראשונים.<sup>63</sup> באביב 1914 ביקרו באתר המיועד איש המחלקה הטכנית המהנדס יוסף לוי והקבלן קראוזה.<sup>64</sup> קראוזה הודה שהמדירות הראשונות שביצע משרדו היו לקויות. הוא הסכים לערוך תכנית חדשה, אך דרש תמורתה שבע מאות עד שמונה מאות פרנק. במקום שהה באותה עת גם המהנדס וילהלם הקר מחיפה,<sup>65</sup> ושני המהנדסים הכינו תכנית פעולה לייבוש הביצה שהיתה קיימת שם.<sup>66</sup> מהמשך התכתובת בין חברת הכשרת היישוב לבין הלשכה הראשית של הקרן הקיימת ניתן להבין שהמחלוקת בשאלת יישובו של חצי-האי נשארה בעינה. בודנהיימר נותר איתן בדעתו שפעולותיה של חברת הכשרת היישוב בקרק סותרות את חוקת הקרן הקיימת. הוא אף הגיע למסקנה שיש להוציא את חצי-האי קרק מחוזה החכירה הראשוני שבין הקרן הקיימת לבין חברת הכשרת היישוב.<sup>67</sup> בראשית 1914 הוא כתב אל ורבורג שההחלטות בדבר עריכת רוויזיה בחוזה החכרת אדמת קרק אינן מתבצעות, וציין גם שרופין מערער על החובה להפקיד את הכספים המתקבלים מהחכרת חלקות הבנייה בקופתה של אפ"ק. רופין אכן לא היה מוכן להשלים עם

<sup>60</sup> 'Bericht Professor Warburgs über unsere Tätigkeit in Palästina', *Die Welt*, XVI, 36 (6.9.1912), p. 1099

<sup>61</sup> הארכיטקט היהודי-הגרמני אלכסנדר לוי (1883-1942), ציוני נלהב בנעוריו, שאף ככל מאודו לעלות ארצה ולהשתלב בתהליך תכנון ההתיישבות החדשה. על רצונו זה ועל שאלות כלליות בתחום הבנייה ניהל התכתבות ערה עם המשרד הארץ-ישראלי ועם עובדי המחלקה הטכנית שלו. ראה: ע' מאיר-מריל, 'אלכסנדר לוי, מתכנן "בית הפגודה" בתל-אביב — ארכיטקט נשכח', קתדרה, 71 (ניסן תשנ"ד), עמ' 61-73.

<sup>62</sup> המשרד הארץ-ישראלי ביפו אל א' לוי בברלין, 30 ביוני 1913, אצ"מ, L2/156; לוי ביפו אל רופין בברלין, 3 באוגוסט 1913, שם.

<sup>63</sup> נושא בתי הווילות בקרק מופיע ברשימת עבודות המחלקה הטכנית של המשרד הארץ-ישראלי. ראה: המשרד הארץ-ישראלי ביפו אל המהנדס הקר בחיפה, 7 בדצמבר 1913, שם.

<sup>64</sup> יוסף לוי סיים לימודי הנדסה בבית-הספר הטכני הגבוה בברלין-שרלוטנבורג. הוא עלה לארץ-ישראל בראשית 1913 לאחר שרופין הזמינו לנהל את המחלקה הטכנית של המשרד הארץ-ישראלי. אחרי המלחמה פעל רבות ברכישת קרקעות ככרמל ובמפרץ חיפה ובייסודה של נהריה. על עבודתו במשרד הארץ-ישראלי ראה: תיק חוזי המועסקים במשרד הארץ-ישראלי, אצ"מ, L2/72.II.

<sup>65</sup> דו"ח עבודה מס' 8 של לוי, 'סיום בגליל מ-27.4.1914 עד 10.5.1914', אצ"מ, L2/158.

<sup>66</sup> על הביצה בחצי-האי קרק ראה לעיל, הערה 6.

<sup>67</sup> המקרה של ליאו וינג בברלין הוא אשר שכנע את בודנהיימר שעליו לפעול להוצאת חצי-האי מהחזה שבין שתי החברות המיישבות. וינג, אשר חקר ארבעה מגרשים בחוף קרק, היה מודע ליחסים המתוחים שבין שתי החברות וחשש מפני נזקים שעלולים להיגרם לאינטרסים שלו בנסיבות אלה. על רקע זה הביעה הנהלת הקרן הקיימת את נכונותה לקבל על עצמה את ביצוע התחייבותיה של חברת הכשרת היישוב כלפיו, דהיינו לפתח את שטח המגרשים שחכר ואף לבצע בהם גינון ונטיעות. ראה: בודנהיימר בקלן אל צ'לנוב בברלין, 9 במארס 1914, אצ"מ, A.12/135.

החלטות הנהלת הקרן הקיימת, ובעיקר עם הפסיקות שסיכלו את התקוות לשפר את מאזנה של חברת הכשרת היישוב.<sup>68</sup>

בינתיים המשיכה חברת הכשרת היישוב במבצע ההחכרה. הרשימה שפרסמה באפריל 1914 מראה שעלה בידה להחזיר עד אותו מועד עשרים ואחד ממגרשי עיר הווילות.<sup>69</sup> אחדים מהחוכרים אשר שאפו להתחיל בהקדם בהקמת בתיהם לחצו על החברה לבצע את הפרצלציה ולערוך את הגרלת המגרשים.<sup>70</sup> לאור מספר הרוכשים שהלך וגדל בהדרגה ולשם קידום ביצוע הבנייה בפועל פנה רופין אל הלשכה הראשית של הקרן הקיימת בניסיון להגיע עמה למודוס ויוונדי. הוא הביע הסכמה לניסוח מחודש של חוזה החכירה והציע להכניס בנוסח אחר, לקצרו ולהבהיר את סעיפיהם, כדי שיהיו ברורים לכול ולא ניתן יהיה לפרשם בדרכים שונות.<sup>71</sup>

מדר"ח הקרן הקיימת לוועד הפועל הציוני על פעולותיה בארץ-ישראל, אשר פורסם בהאג ב-24 ביולי 1914, עולה שהצעות הפיוס של רופין לא שכנעו את בודנהיימר. את פעולותיה של חברת הכשרת היישוב בקרק הגדיר שוב כספירות. הוא האשים אותה בהסתרת מידע מחוכרי המגרשים, שלדעתו כלל לא היו מודעים לעובדה שאין מדובר באדמה פנויה אלא בשטח מוכר על-ידי הקרן הקיימת. עם זאת היה נכון להתרצות לפנייתה האחרונה של חברת הכשרת היישוב, אך דאג להדגיש שעשה זאת בניגוד להשקפותיו.<sup>72</sup>

שבועיים לאחר פרסום אותו דר"ח פרצה מלחמת העולם הראשונה. פעולות המשרד הארץ-ישראלי השתכשו וצוות המחלקה הטכנית שלו נאלץ להתפזר. התפתחותם של מפעלי ההתיישבות נפסקה, ביניהם גם תכנית קרק.<sup>73</sup>

## חזרה לנוסחת עיר הגנים

בתום המלחמה החלו מוסדות ההסתדרות הציונית בתהליך איטי של חידוש הפעילות ההתיישבותית. בין החלופות השונות שעליהן הוכרו בפרסומים הציוניים בגולה – הצטרפות ליישובים קיימים או ייסוד מפעלי התיישבות חדשים – נזכרת גם מושבת הווילות שעל חוף הכינרת.<sup>74</sup> אחדים מבין חוכרי המגרשים בשטח חצי-האי חידשו את קשריהם עם המוסדות

68 בודנהיימר בקלן אל ורבורג כברלין, 25 בפברואר 1914, אצ"מ, A12/127.

69 רשימת חוכרי המגרשים בקרק ביום 1 באפריל 1914, אצ"מ, L18/87.4.

70 רופין ביפו אל חברת הכשרת היישוב כברלין, 10 ביוני 1914, אצ"מ, A12/47.

71 אף בענייניו של יונג ובשאלות הכספיות שחווה החכירה שלו עורר מוכן היה רופין לוותר במשהו, במטרה להגיע להסדר עם הקרן הקיימת. ראה: רופין ביפו אל לשכת הקרן הקיימת בקלן, 9 ו-11 ביוני 1914, אצ"מ, Z3/1517.

72 דר"ח הלשכה הראשית של הקרן הקיימת לוועד הפועל הציוני, 24 ביולי 1914, אצ"מ, A12/135.

73 דר"ח המשרד הארץ-ישראלי על המצב בארץ-ישראל ועל פיזור צוות המשרד, 26 באוגוסט 1914, אצ"מ, L2/26.IV.

74 על האפשרויות הרבות העומדות לפני העולים לארץ, וביניהן בניית בית נאה על חוף הכינרת, כתב ארנסט הרמן מחיפה. דבריו התפרסמו בנספח לחוברת שהוקדשה לבנייה החדשה בארץ-ישראל. החיבור אשר ראה אור כברלין בהוצאת חברת הבנייה היהודית 'אגודת בוני ארץ-ישראל', וזכה לעידוד הממסד הציוני כברלין, נכתב רובו על-ידי אלכסנדר לוי. ורבורג, שהיה באותה שעה נשיא ההסתדרות הציונית העולמית, כתב את דברי המבוא לחוברת. ראה: E. Herrmann, 'Über die Aussichten der Bautätigkeit in den jüdischen Niederlassungen Palästinas', A. Levy, *Vom Bauen und Wohnen im neuen Palästina*, Berlin 1920, p. 49.

הציוניים בחוף-לארץ בניסיון להתחקות אחר גורל השקעותיהם.<sup>75</sup> לאחר פתיחת משרדי חברת הכשרת היישוב בארץ בסתיו 1921 חודש הקשר עם רוב החוכרים בגולה. כמה מהם הביעו רצון להתחיל בבנייה לאלתר ודרשו להעמיד לרשותם את החלקות שחכרו.<sup>76</sup> בסתיו 1920 החלה חברת הכשרת היישוב בצעדים לחידוש פרויקט קרק. בשל אי שביעות הרצון מתכניתם של קראוזה וטריידל הוחלט להתקשר הפעם עם פטריק גדס.<sup>77</sup> במשא ומתן שהתנהל עמו הובעה התקווה שעבודתו בבדיקת תכנית האתר תימשך שישה שבועות לכל היותר. משרד הקרן הקיימת בהאג נתבקש לא לחדש כל משא ומתן עם חוכרים בטרם יסיים גדס את מלאכתו.<sup>78</sup>

ההחלטה למסור את תכנית קרק לידיו של גדס קשורה במגמה שהסתמנה בחברה, ובראש ובראשונה אצל יעקב אטינגר, להעניק לפרויקט צורה של עיר גנים.<sup>79</sup> אטינגר, מנאמני תנועת עיר הגנים, פרסם תיאור מקיף וממצה של רעיון עיר הגנים בראשית שנת תר"ף (אוקטובר 1919). בספרו 'חברות ליישוב ארץ-ישראל', שהוציאה לאור הקרן הקיימת, הציג את צורות היישוב השונות הבאות בחשבון בתהליך יישובה של הארץ. עיר הגנים תפסה בו מקום מרכזי. בהיותו חסיד דרך החיים השיתופית, שהתאימה לדעתו לאופי העלייה היהודית העתידה, הציע לבחון את אפשרות הקמתן של ערי גנים קואופרטיביות.<sup>80</sup> בתקופה שבה ביקשה חברת הכשרת היישוב לחדש את פרויקט קרק עסק גדס בתכנון פרוור הגנים אחוזת בית בטבריה, שכונה שכונתה כעבור שנים אחדות קריית שמואל.<sup>81</sup> היה זה אפוא דבר מובן מאליו לנסות ולהטיל עליו גם את תכנון חצי-האי קרק הקרוב. ומה גם שהוא היה קרוב בהשקפותיו להורד ותומך נלהב ברעיון עיר

75 בתשובה לפנייתו של מ' שינמן ממזרחי אל חברת המקרקעין 'ארץ-ישראל' בברלין ב-22 באוגוסט 1919, הודיעה לו החברה שעליו לפנות אל רופין ביפו. נאמר לו עוד שהפרצלציה בחצי-האי קרק תבצע רק לאחר שהתנאים בארץ יחזרו להיות נורמליים, ושלאחר מכן יוכל לקבל את חלקתו. שינמן הופיע ברשימת חוכרי המגרשים מ-1 באפריל 1914. ראה לעיל, הערה 69. וראה: חברת המקרקעין 'ארץ-ישראל' בברלין אל מ' שינמן במזרחי, 1 באוקטובר 1919, אצ"מ, A12/48.

76 וינץ, שהיה בעל ארבעה מגרשים, רצה להתחיל בבניית ביתו ללא דיחוי. ראה: וינץ מברלין אל חברת הכשרת היישוב בירושלים, 1 ביולי 1921, אצ"מ, L18/87/4. בין אלה שחידשו את קשריהם לאחר המלחמה היו עוד: חיה אסמן מקיב, לואי ברוק מפריס (עבר בינתיים לד'נבה) וד"ר מינץ מוורשה. האחרון לא הופיע ברשימת החוכרים מ-1 באפריל 1914 (ראה לעיל, הערה 69), ויש לשער אפוא שרכש את המגרש זמן-מה לאחר תאריך זה, ראה: אצ"מ, L18/87/4. ד"ר יעקב רוזנבלט חידש את קשריו עם החברה בברלין במארס 1922, אצ"מ, L18/87/3.

77 פטריק גדס (1854-1932), ביולוג וסוציולוג סקוטי נודע שהתפרסם לא רק בשל חיבוריו בתחום הבוטניקה, הזואולוגיה והסוציולוגיה, אלא גם בזכות מחקריו העיוניים ועבודתו המעשית בתחום התכנון האורבני. בשנת 1919 הזמין אותו הוועד הפועל הציוני המצומצם ליטול חלק בתכנון פרויקטים שונים בארץ. גדס עיבד את התכנית הראשונה לאוניברסיטה העברית על הר הצופים, יעץ בתכנון שכונות גנים אחדות, ובשנת 1925 הכין תכנית להרחבת תל אביב. על התקשרות הממסד הציוני עמו ראה: G. Herbert & S. Sosnovsky, *The Garden: City as Paradigm: Planning on the Carmel 1919-1923*, Haifa 1986, pp. 15-24. רופין בשם חברת הכשרת היישוב בירושלים אל הלשכה הראשית של הקרן הקיימת בהאג, 1 בספטמבר 1920, אצ"מ, L18-87/4.

79 יעקב (עקיבא) אטינגר (1872-1945) סיים לימודי אגרונומיה באוניברסיטת פטרבורג, והשתלם במוסדות מחקר שונים באירופה. עד פרוץ מלחמת העולם הראשונה עבד בשירות חברת יק"א. בשנת 1914 הזמינה אותו ההסתדרות הציונית ליעץ בארגון ההתיישבות החקלאית בארץ-ישראל. בימי המלחמה שהה בהאג, שם חקר את דרכי ההתיישבות החקלאית של עמים אחרים. לאחר עלייתו ארצה בשנת 1918 מונה על-ידי ועד הצירים לארגן את המחלקה להתיישבות חקלאית ולנהל את פעולותיה.

80 י' אטינגר, חברות ליישוב ארץ-ישראל, יפו תר"פ.

81 רופין אל ועד אחתת בית בטבריה, 15 ביולי 1920, אצ"מ, J/175.

הגנים.<sup>82</sup> זאת ועוד, חברת הכשרת היישוב היתה באותה עת בקשרי עבודה עם ג'דס גם בנוגע לתכנון הבנייה באדמות רכס הכרמל ושכונת הטכניון בהדר הכרמל.<sup>83</sup> אולם למרות רצונו של הממסד הציוני המקומי, מסירת תכנון חצי-האי לידי המתכנן הנודע לא יצאה אל הפועל. אי היענותו של ג'דס נבעה אולי מריבוי העבודות שנטל על עצמו,<sup>84</sup> אך ייתכן גם שיעודה החברתי של שכונת הווילות הוא אשר הרתיע אותו מלטפל בתכנונה.

חברת הכשרת היישוב נשארה עם התכנית הראשונית של טריידל וקראוזה, ואופיה של השכונה נותר למעשה ללא שינוי. תמורה אחת, סמנטית במהותה, בכל זאת חלה; שכונת הווילות הפכה שוב לעיר גנים. בהתכתבות בין המוסדות השונים של התנועה הציונית מעתה ואילך כונה פרויקט קרק על-פי רוב עיר גנים ולא עיר וילות.<sup>85</sup>

### התנגדות חברי כינרת להקמת עיר הגנים

חברת הכשרת היישוב ביקשה אמנם לקדם את פיתוחו של פרויקט קרק, אך למתיישיבי קבוצת כינרת היו תכניות אחרות לשימוש באדמת חצי-האי. עם אישור תכנית ההתיישבות של הקבוצה כיישוב שיתופי עצמאי בשנת 1919 התעוררה בעיית משכצת הקרקע שלה. לרשות המתיישיבים עמדו אותה שעה אלף ומאה דונם בלבד.<sup>86</sup> חברי כינרת ראו באדמת חצי-האי חלק בלתי נפרד מאדמתם ולא היו מוכנים לוותר עליה. הם סיקלו אותה מאבנים, עקרו את עצי הבר הרבים שהיו פזורים בה, ולמרות היותה אדמה זיבורית זרעו בה תבואה. אף קברה של שרה שמוקלר, מהחלוצות הראשונות בעמק הירדן נכרה בה.<sup>87</sup> התנגדותם של חברי הקבוצה להתיישבותם של גורמים זרים בקרבם המידית היתה מוחלטת.<sup>88</sup> מסירתה של אותה כפרת קרקע להקמתה של עיר גנים נראתה בעיניהם לעג לרש.

ליאו וינץ ולואי ברוק, שניים מחוכרי המגרשים בקרק, הפעילו לחץ כבד על החברה; כל אחד מהם ביקש לממש את זכותו ולהתחיל לבנות לאלתר את ביתו.<sup>89</sup> בקיץ של שנת 1925 החליטה חברת הכשרת היישוב להיענות לתביעות ולסמן את חלקותיהם. אולם בגלל שינויים שחלו עם

82 על הקרבה בין שני האישים והקשרים ההדוקים שהתפתחו ביניהם ראה: R. Beevers, *The Garden City*, הערה 77, עמ' 17.

83 הרברט וסוסנובסקי (שם), עמ' 18-20.

84 על עומס העבודות שהוטלו על ג'דס ראה: שם, עמ' 18.

85 אטינגר בירושלים אל חברת הכשרת היישוב בירושלים, 1 בפברואר 1922, אצ"מ, L18/87/3.

86 ש' סטולר, 'הנפתולים עם האדמה', ב' חבס (עורכת), החצר והגבעה: סיפורה של קבוצת כנרת, תל אביב תשכ"ט, עמ' 331-334.

87 על עיבוד אדמת קרק על-ידי חברי כינרת ראה: מ' צור וא' ישראלי (עורכים), על שפת אגם סואן, תל אביב 1985, עמ' 56, 58, 120; על קברה של שרה שמוקלר ראה: שם, עמ' 119.

88 בחודש מאי 1923 חל שינוי בבעלות של אדמת כינרת. חוזה החכירה שהיה קיים בין הקרן הקיימת לבין חברת הכשרת היישוב נתבטל, וכל הקרקע, למעט שטח חצי-האי קרק, הוחזרה לרשותה של הקרן הקיימת. למרות הפצרותיה של חברת הכשרת היישוב סירבה הנהלת הקרן הקיימת לקבל לידיה את שטח חצי-האי; הנהלתה חששה מהסתבכויות שעלולות היו להיווצר בשל קיומם של ניגודי אינטרסים בין חוכרי המגרשים, שטענו לחוקה על החלוקת שחכרו, לבין מתיישיבי קבוצת כינרת, אשר עיבדו בפועל את אדמת קרק. שטח המריבה נותר ברשותה של חברת הכשרת היישוב. ראה: חברת הכשרת היישוב בירושלים אל הלשכה הראשית של הקרן הקיימת בירושלים, 26 בנובמבר 1934, אצ"מ, KKL5/7205.

89 חברת הכשרת היישוב בירושלים אל הלשכה הראשית של הקרן הקיימת בירושלים, 2 בפברואר 1936, אצ"מ, KKL5/8681.





הזמן במבנהו הטופוגרפי של חצי-האי מן הנמנע היה לבצע את הסימון על-פי התכנית הראשונית של טריידל וקראוזה. החברה נאלצה אפוא להכין תכנית מעודכנת, וזו היתה למעשה גרסה מתוקנת של התרשים שהוכן לצורך פרסום האלבוים.<sup>90</sup> מצוידים במפות ובמכשירי עבודה ניגשו מודדים מטעם חברת הכשרת היישוב לסמן את גבולות מגרשי הבנייה. אנשי כינרת, בראותם שהחברה ניגשת למימוש פרויקט עיר הגנים, פנו במכתבים נרגשים אל גורמי ההתיישבות שהיו קשורים עמם: רופין, חברת הכשרת היישוב, הקרן הקיימת והמרכז החקלאי של ההסתדרות הכללית. הם הודיעו שאין בכוונתם להשלים עם רוע הגזרה ודרשו את ביטולה.<sup>91</sup> באיגרת ששלחו אל רופין כתבו:

בימים אלה הופתענו למדידת אדמת הקרקע ע"י מודדי חברת הכשרת היישוב. כנראה התעורר מחדש ענין ה'זילות' של הקרקע. כל ענין זה שגם בשעתו היה משגה ואפשר היה להבינו איך שהוא ע"י החדוש שבו — עכשיו אחרי אשר הערך המכריע של חלקה זו (כ-200 דונם) בשבילנו בולט לעין כל ואחרי אשר מסבת המלחמה הענין לא יצא-לפועל ובוטל ואחרי אשר הבולמוס של ערים ועיר-גנים תקף את כל הארץ (גם סביבותנו: מגדל, טבריה, סמח) האמנם בשעה זו החליטה חברת הכשרת היישוב להוציא לפעל? בשבילנו זאת שאלת קיומנו. כידוע לו אנו חסרים עוד אדמה...<sup>92</sup>

ראשי המרכז החקלאי ניסו לסייע למתיישבי כינרת במאבקם נגד צמצום השטח החקלאי שעמד לרשותם. באיגרת ששלחו אל הנהלת הקרן הקיימת הציגו את קשיי הפרנסה של חברי הקבוצה; הם ראו בתכנית עיר הגנים שגיאה והמעיטו בערכה.

... בעצם, הרעיון של 'עיר גנים' על אדמת הקרקע, הרי רק בתכנית היא, ואם גם נמכרו כבר מגרשים בודדים לשם המטרה הנ"ל, אין זה מחייב להמשיך בשגיאה הזאת, אשר בידה לסכן בפרוש את קיומה של הנקודה במקום. יותר מדי כוחות ואמצעים לדעתנו, השקיעו בכנרת, גם העובדים על המקום וגם המוסדות המישיבים, ויש להתנגד משום כך, בכל תוקף לדעתה של חברת הכשרת היישוב, בדבר סדור תכנית של עיר-גנים על אדמת הקרקע ולחלקה למגרשים...<sup>93</sup>

נראה שלפניותיהם של אנשי כינרת וראשי הסתדרות הפועלים החקלאים לא היתה השפעה רבה. בראשית מאי 1926 הופיעו שוב מודדים באתר. חברת הכשרת היישוב שכרה אותם הפעם לסימון גבולות מגרשיו של לואי ברוק. חברי הקבוצה נזעקו אל שטח המריבה; הם שלפו מן האדמה את יתדות הסימון ומנעו בגופם את המשך העבודה. פעולתם גרמה לזעזוע ולמבוכה בקרב גורמי ההתיישבות. חברת הכשרת היישוב שיגרה מכתב חריף אל חברי כינרת ואל המרכז החקלאי ובו הגדירה את התנהגות המתיישבים כמעשי אלימות והפקרות.<sup>94</sup> הנהלתה פנתה אמנם אל הנהלת

90 ראה: זיכרון דברים של בר-רב-האי על השתלשלות פרשת קרק, 24 ביולי 1925, אצ"מ, KKL5/1758; לתכנית המעודכנת של אתר קרק ראה: שילוני (לעיל, הערה 1), עמ' 446 א'. שילוני שייך בטעות את התכנית לשנת 1912. על גבי התכנית המעודכנת נרשם התאריך 20 באוגוסט 1925.

91 ב"צ טשרנומורסקי (ישראלי) וש' כנרתי (בשם קבוצת כינרת) אל לשכת הקרן הקיימת בירושלים, 17 ביולי 1925, אצ"מ, KKL5/1758; קבוצת כינרת אל חברת הכשרת היישוב עם העתק למרכז החקלאי, 17 ביולי 1925, אצ"מ, S15/246.a.

92 טשרנומורסקי (בשם קבוצת כינרת) אל רופין בירושלים, 17 ביולי 1925, אצ"מ, KKL5/1758 (ההדגשות במקור).

93 הסתדרות הפועלים החקלאים אל הנהלת הקרן הקיימת בירושלים, 16 באוגוסט 1925, שם.

94 חברת הכשרת היישוב בירושלים אל המרכז החקלאי, 21 במאי 1926, אצ"מ, S15/309.b.

הקרון הקיימת וביקשה להיפטר מהנטל על-ידי ביטול חוזה החכירה שבין שתי החברות והחזרת שטח חצי-האי, אך תשובת הקרון הקיימת היתה שלילית.<sup>95</sup>

### אחרית פרשת ההתיישבות העירונית בחצי-האי קרק

עברו שנים נוספות של התכתבות סרק בין כל המעורבים, של הטלת האשמות הדדיות ושל חוסר הכרעה לגבי אדמת המריבה. בראשית 1935 שוב נדרשו אנשי כינרת לוותר ולהכיר בזכויות החוכרים. בפניית הקרון הקיימת אליהם הועלתה הפעם הטענה שכבר בעלותם על הקרקע היתה תכנית עיר הגנים עובדה מוכרת להם.<sup>96</sup> תשובת הקבוצה היתה בלתי מתפשרת כבעבר. לאחר דין ודברים שנמשך שנה נוספת הוחלט לפצות את המשקיעים במגרשים חלופיים בקרבת חמי טבריה.<sup>97</sup> בכך נסתיימה פרשת מושבת הווילות היא עיר הגנים שעל חוף הכינרת.

\*

בתום מלחמת העולם הראשונה החליטו מוסדות התנועה הציונית לראות ב'התיישבות העיר-גנית' אחד האפיקים החשובים בתהליך ההתיישבות הציונית. מה הביא אפוא את הנהגת המסד ההתיישבותי בארץ בעת חידושה של תכנית קרק לחזור ולכנותה עיר גנים,<sup>98</sup> אף-על-פי שהשימוש בכינוי מחייב זה לא לוה בבחינה מחודשת של מהות התכנית, ולא הסתמנה שום כוונה לשנות את ייעודה וכתוצאה מכך אף את תבניתה הפיסית? ושמה היה זה אמצעי תעמולה בלבד, תכסיס פרסומי למשיכת קונים מקרב העשירים שבין ציוני אירופה?

המידע העולה מן המסמכים שבידינו נוטה לאשר דווקא את התשובה האחרונה. אזהרתו של הכלכלן היהודי-הגרמני פרנץ אופנהיימר להימנע מלהשתמש במושג עיר גנים כסיסמת פרסומת לצורך מכירת מגרשים נפלה במקרה זה על אוזניים אטומות.<sup>99</sup> אולם ניסיון המסד ההתיישבותי להחיות את תכנית קרק תוך שימוש מטעה במושג עיר גנים היה בסופו של דבר בלתי יעיל.

95 חברת הכשרת היישוב בירושלים אל קבוצת כינרת, 3 באוגוסט 1925, אצ"מ, KKL5/1758.

96 במכתב הקרון הקיימת אל קבוצת כינרת מ-29 בינואר 1935 נאמר בין היתר: 'ברור הדבר, כי הקה"ל לא תוכל להתעלם מהחווה, שנעשה אמנם בין חברת הכשרת היישוב לבין החוכרים... כמו-כן ברור כי גם אתם לא תוכלו להתעלם מהעובדות האלה. הואיל ובבואכם לכנרת ובעלותכם על האדמה — ידעתם ע"ד קיום החווים הנ"ל וכמו-כן ע"ד קיום תכנית "עיר-גנים" על חצי-האי קרק, שנערכה ע"י חברת הכשרת היישוב... והופצה בחו"ל וצורפה לכל חווה בין הכ"ה ובין כל חוכר בסימון מקום המגרש'. ראה: אצ"מ, KKL5/7205.

97 "וייץ אל חברת הכשרת היישוב בירושלים, 14 בפברואר 1926, אצ"מ, KKL5/8681.

98 בוועידה מיוחדת לענייני ההתיישבות (Kolonisationskonferenz) שקיימה ההסתדרות הציונית בלונדון באוגוסט 1921 הוחלט לאמץ את רעיון עיר הגנים וליישמו בפועל ביישובה של ארץ-ישראל. בנוסח החלטה נאמר שבכוונת הוועד הפועל הציוני לפעול לאימוץ עיר הגנים כאחת מצורות ההתיישבות החשובות בארץ-ישראל, והוכרז על הקמתה של מחלקה מיוחדת לעידוד 'שיטת ההתיישבות העיר-גנית'. ראה: *Stenographisches Protokoll der Verhandlungen des XII. Zionisten-Kongresses in Karlsbad vom 1. bis 14. September 1921, Berlin 1922, pp. 370-371*.

99 פרנץ אופנהיימר (1864-1943) ראה בספסרות הקרקע את הרעה החולה של החברה האנושית. הוא הטיף לייסוד כפרים קואופרטיביים שאדמתם היא קניין הציבור. בהשפעת הרצל התקרב לתנועה הציונית והקואופרציה במרחביה הוקמה על-פי רעיונותיו. הוא היה חסיד של רעיון עיר הגנים והאמין באפשרות יישומו בתהליך ההתיישבות הציונית בארץ-ישראל. בפתחה למאמרו על עיר הגנים שראה אור על-ידי הקרון הקיימת — יצא אופנהיימר נגד הניצול לרעה של המושג, אשר הפך לדבריו לכלי תעמולה בידי חוגים שונים למען השגת מטרות שאינן נוגעות למהותו. בעיניו עיר הגנים היא קודם כול צורה חברתית שיתופית, ויעדה העיקרי הוא להגשים צדק חברתי. ראה: *Festgabe zum siebzigsten Geburtstag von Max Nordau, Berlin 1920, p. 24*.